

# CHUGIN GLOBAL NEWS

ちゅうぎん海外ニュース

2020 APR (Vol.36)

## CONTENTS

新型コロナウイルスの現地子会社資金繰りへの影響.....	2
太陽グラントソントン パートナー 公認会計士 美谷 昇一郎氏.....	2
新興国ニュース 第36回 フィリピン・トルコ 最新ビジネス情報 .....	4
株式会社東京コンサルティングファーム.....	4
アジア主要都市の不動産マーケット&トピックス 第9回：北京.....	8
不動研（上海）投資諮詢有限公司（一般財団法人日本不動産研究所 現地法人）副総経理 韓 寧寧氏.....	8



株式会社 中国銀行 岡山県岡山市北区丸の内1-15-20 TEL:086-234-6539	
香港支店	cbk_hkbr@fr-chugin.jp
シンガポール駐在員事務所	cbk_sgrep@fr-chugin.jp
ニューヨーク駐在員事務所	cbk_ny@fr-chugin.jp
上海駐在員事務所	cbk_sh@fr-chugin.jp
バンコク駐在員事務所	cbk_bang@fr-chugin.jp

- ・本情報は、作成時の情報に基づくもので一部内容に変更がある場合があります。
- ・本情報は、信頼できる資料により作成しておりますが、当行がその正確性、安全性を保証するものではありません。
- ・本情報は、当行都合により通知なしに内容の変更・中止を行うことがあります。
- ・本情報は、法律の定めのある場合または承諾のある場合を除き、複製・複写することはできません。
- ・本情報は、お客さまへの情報提供のみを目的としたもので、取引の勧誘を目的としたものではありません。
- ・お取引に関する最終決定は、お客さまご自身の判断でなされますようお願い申し上げます。
- ・本情報についてのご照会は、最寄りの中国銀行の本支店、国際部または海外駐在員事務所までお願いします。

## 新型コロナウイルスの現地子会社資金繰りへの影響

太陽グラントソントン

パートナー 公認会計士 美谷 昇一郎氏

今回は、前回に引き続き、新型コロナウイルスの感染拡大により混乱している世界経済について取り上げたいと思います。世界経済への影響の一つに東南アジアの金融市場が大きく動揺していることがあります。2020年3月の東南アジアの主要株価指数の月間騰落率を見ると、フィリピン総合指数やジャカルタ総合指数の下げ幅が大きく、フィリピンでは下落率が30%、ジャカルタでは27%に達しました。フィリピン当局は3月12日に新型コロナウイルスの感染予防対策として、マニラ首都圏を3月15日から4月14日まで封鎖すると発表しました。陸路での出入りや航空便の国内線の発着を禁じるなど国民の移動制限を行うものですが、こうした首都封鎖に伴い、フィリピン株式市場も3月17日～18日の2日間閉鎖し、19日以降は時間短縮した影響で、海外資金の流出が止まらなくなっています。フィリピン同様に株式市場が大きく下落したインドネシアでも通貨ルピアの対ドル為替レートの月間騰落率がマイナス16%に達し、史上最安値をつけた1998年のアジア通貨危機時の水準に迫る状況になっています。

従来から海外資金に対する依存度が高いインドネシアでは、新型コロナウイルスの感染拡大に対する懸念と混乱している政府対応、さらに最近の原油価格の下落の影響も加わって、通貨が売られルピア安につながっていると考えられます。

もともとフィリピンやインドネシアなど東南アジア各国では銀行貸出金利が高く10%を超える状況にあります。東南アジアの現地銀行から現地での運転資金調達を行う場合、一般的には現地通貨建てで借り入れを行います。日本と比較して高金利のため多額の支払利息負担に悩まされている企業が少なくありません。先日うかがったお話ですが、ある企業ではインドネシア現地法人の現地通貨建て借り入れの金利負担を減らすために、邦銀から日本円建ての借り入れに借り換えを行ったそうです。しかし、その直後から始まった新型コロナウイルスによる感染騒ぎでインドネシアルピアが下落し、日本円建て借り入れの実質借入額が急増することになってしまいました。インドネシアでは期日ロールオーバーの際に実額で返済借入を行わないといけなかったため、もともと設定していた借入枠を実質借入増加額分で食ってしまっているそうです。さらに新型コロナウイルスの感染拡大防止のための大規模な行動制限によりインドネシア法人の売上が大幅に落ち込み始めており、近いうちに返済に支障が出るのが懸念

インドネシア・ルピア/円 [IDR/JPY] 1年



されているそうです。1997年に始まったアジア通貨危機に匹敵する状況になってきています。

今後、実質借入額の増加と売上落ち込みによる業績の悪化という資金繰りの危機に接した企業では、日本親会社からの増資による資金救済を検討されることになるかと思えます。しかし、インドネシアやベトナムなど東南アジアの多くの国、および中国では増資により投入した資金が現地法人の業績改善により資金繰りが回復した際でも、柔軟に減資することにより資金回収することは、実務上難しくなっています。そのため、多くの企業が、現地法人の業績悪化の際に安易に増資の実行を決断することを躊躇されるようです。資金の固定化によるグループ資金効率の悪化を懸念されているのです。このような際には、取引銀行の速やかな支援を得られるように従来以上に現地法人の状況について取引銀行と逐次情報共有をされるとともに、現地法人による償還条件付き優先株式の発行など増資以外のファイナンススキームの検討を前もって行われることをお勧めします。

### 太陽 Grant Thornton (Grant Thornton 加盟事務所)

Grant Thorntonは、世界130カ国以上・700以上の拠点を有する国際会計事務所ネットワークです。太陽 Grant Thornton (太陽有限責任監査法人、太陽 Grant Thornton 税理士法人、太陽 Grant Thornton・アドバイザーズ株式会社)が、Grant Thorntonの日本メンバーとして、国際水準の監査の他、会計、税務、企業経営全般のコンサルティングサービスをご提供しております。

【国内拠点】 東京事務所、大阪事務所、神戸オフィス、名古屋事務所、北陸事務所、福井オフィス、富山オフィス  
【ジャパンデスク】 中国(北京、上海、広州/香港)、インド、インドネシア、シンガポール、タイ、台湾、フィリピン、マレーシア、ベトナム(ホーチミン、ハノイ)、オーストラリア、米国(シカゴ、ニューヨーク、アーバイン)、メキシコ、フランス、アイルランド、英国。

詳細は太陽 Grant Thornton Webサイトをご覧ください。 <http://www.grantthornton.jp>

## 新興国ニュース 第36回 フィリピン・トルコ 最新ビジネス情報

株式会社東京コンサルティングファーム

今回はフィリピンとトルコの最新情報をお届けいたします。

### フィリピン

#### 「フィリピン 2020 年の行く末」

2019年11月22日、フィリピン内国歳入庁(BIR: Bureau of Internal Revenue)より、「2020年優先プログラム(BIR Priority Programs)」が公表されました。BIRは、毎年優先的に実施する項目を発表しており、フィリピン経済に大きく影響してくる内容のため、フィリピンに進出している日系企業にとっても注目すべき情報とだと言えます。

BIRからの発表は、「RMC No.1-2019」といったタイトルで下記の公式HPにて公開しております。

当該優先プログラムはRMC No.123-2019ですので、原文は下記リンクより確認できます。

<https://www.bir.gov.ph/index.php/revenue-issuances/revenue-memorandum-circulars/2019-revenue-memorandum-circulars.html>

#### 1. BIRの主眼

今回の発表では全部で20の項目が発表されました。

概して言えるのは、フィリピン政府は依然、税務コンプライアンス遵守と税徴収の徹底のため、税務調査強化を主軸に据えている、ということでしょう。

その中でも気になる項目を以下紹介します。

#### ・Run After Tax Evaders (RATE) Program

本項目は、その名が表す通り、フィリピンでの脱税者撲滅を最優先にしていることが伺えます。RATEは、フィリピンにおけるBIRと、DOJ (Department of Justice/司法省)との共同プログラムであり、脱税は犯罪行為であり、違反者には罰を与えるということを再度徹底していくためのものです。

当該プログラムによって、脱税者に対するペナルティが今後厳格化していくことが伺えます。

#### ・Intensified Audit and Investigations

当該項目はフィリピンにおける税務コンプライアンスのチェックを強化していくものです。例年通り、税務調査を強化していく方針が伺えます。また、この項目の中で、「CAATs: Computer Assisted Audit Tools and Techniquesの活用を最大化していく」といった内容も明記してあります。CAATsとは、ITを活用した監査の分野において成長している技術であり、フィリピン税務調査にこれが活用されることによって、より多くの分析データを活用できることになり、裏を返せば、今まで担当官の判断に依存していたことが多かった税務調査結果が、信頼性のあるデータが裏付けられることによって、その内容のクオリティー向上が期待できるのではないのでしょうか。

#### ・Automation of Withholding Tax BIR form 2307 and issuance of withholding tax certificates

フィリピンにおける源泉徴収とBIR form 2307の発行を自動化し、税徴収の抜け漏れを無くしていく方針を定めた項目です。BIR Form 2307とは、源泉税の納付証明書の役割を持ちます。源泉税の支払者用の申告書はBIR form 0619Eというものが別途存在しますが、支払を受ける者に交付されるBIR Form 2307は、日本でいう所の源泉徴収票としての位置づけになります。受領者としては、当該源泉税はCWT (Creditable Withholding Tax)

として期末に法人税から控除可能なのですが、このBIR Form2307が無ければ控除が認められないといったケースがあるので注意が必要です。

BIRは、この一連のプロセスを自動化し、源泉税を早く、多く、確実に徴収できるようになることから、税収の安定化を図っていることが伺えます。

## 2. 過年度優先プログラムとの比較

### ・移転価格の優先順位

近年、移転価格の法整備が進むインドネシアやタイなどASEAN諸国と比べて遅れているフィリピンですが、これまで移転価格文書にかかる通達や事前確認制度(APA Advance Pricing Agreement)などの移転価格関連の整備は行われていませんでした。

一方で、2019年8月に「移転価格調査ガイドライン(RAMO No.1-2019)」が公表

されましたが、移転価格調査に関しては本優先プログラムでは触れられていません。

移転価格調査の今後の動向については、日系企業にとって非常に関心の高い論点ですが、一般的な税務調査の強化項目に含めているのか、移転価格の優先度合いが下がるという意味なのかは今のところ不明ですが、社内での移転価格文書化への対応含めBIRの動向を注視する必要があります。

### ・VAT還付などの審査プロセス迅速化

税制改革第一弾(TRAIN)で規定された「電子請求書・電子領収書、電子売上報告システム」に関連して、BIRは企業の売上等の情報をリアルタイムで把握出来る効率的な仕組みの構築を進めるとしており、タイムリーで適切な税収確保が出来る体制を目指す意向があるようです。

しかし、従来から審査プロセスに膨大な時間がかかっているVAT還付・租税条約等のBIRルーリング・CAS(コンピューター会計システム)登録などに関しての個別の言及はないため、企業側にと

って本優先プログラムにより実務的な運用がどの程度改善されるのかは不透明といえます。

2020年2月6日、BIRよりCAS申請のPTU(Permit to Use/許可証)発行の一時停止が発表されました。(RMC:Revenue Memorandum Circular No. 10-2020)

申請プロセスを各地のRDO(Revenue District Offices)にて行える仕組み構築をしているためか不明ですが、事実上CAS申請は行えないのが現状です。

## 3. 今後の展望

2020年の優先プログラムでは、2019年5月に公表されたBIRの5ヶ年戦略計画(BIR Strategic Plan 2019-2023)を反映した内容となっており、徴税目標の達成のほか、フィリピン政府が目指す方向性(事業環境の改善、情報保護の強化)を盛り込んだプログラムとなっています。

そして海外進出した日系企業最大の脅威はやはり税務調査といっても過言ではないですが、フィリピン政府は依然その強化に対する姿勢が強いということが伺えます。

マニラ近辺の企業はもちろんのこと、セブにおいては税務調査が実施されているケースは現状さほど多くありませんが、今後調査地域の軸が切り替えられる可能性もゼロではありません。普段から企業コンプライアンス遵守に対する姿勢、取組を強化していき、今から備えていくことが肝要と言えるのではないのでしょうか。

## トルコ

### 1. 納税可能金融機関の制限について

2020年1月より、通常の民間銀行でも可能であった社会保険料や法人税、VAT等の納税手続きが全て下記の国営銀行及び政府系金融機関からのみの受付となりました。クレジットカードを使用すれば税務署より直接納税することも可能となりますが、基本的には下記の銀行・金融機関からの納税となる為注意が必要となります。

#### 【納税可能な銀行及び金融機関】

- T.C. Ziraat Bankası A.Ş.
- Türkiye Halk Bankası A.Ş.
- Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.
- Ziraat Katılım Bankası A.Ş.
- Vakıf Katılım Bankası A.Ş.
- Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.
- Posta ve Telgraf Teşkilatı A.Ş. (PTT)

### 2. 個人所得税率の改定について

2020年1月より所得税率が一部増税され、下記のように変更となりました。課税所得が600,000TLを超える場合には課税率が40%と、高所得者区分が追加された点が大きな変更点です。

課税所得の金額	固定税額	税率
22,000TL 以下	-	15%
22,001TL 以上 49,000TL 以下	課税所得 22,000TL までの税額 : 3,300TL	20%
49,001TL 以上 120,000TL 以下	課税所得 49,000TL までの税額 : 8,700TL	27%
120,001TL 以上 600,000TL 以下	課税所得 120,000TL までの税額 : 27,870TL	35%
600,001TL 以上	課税所得 600,000TL までの税額 : 195,870TL	40%

### 3. 2020年上半期の出張手当所得控除金額

次に、2020年上半期における出張手当の所得控除金額について以下の通りとなりました。

#### 1) 国内出張手当

2020年上半期(1月1日~6月30日)の期間については、グロス給与額に応じ最大日当66.85TRYまでが出張手当として所得控除されます。国内出張手当の日当所得控除額は年に2回、財務省より発表される予算案に基づき決定されます。

又、下記金額以上の出張手当を支給した場合超過分に関しては所得税及び印紙税が発生します。

#### 【給与別所得控除対象手当：国内出張の場合】

グロス給与額 (TRY/月)	所得控除対象出張手当 (TRY/日)
3.673,82 以上	66.85
3.647,53 - 3.673,81	56.10
3.326,19 - 3.647,52	52.35
2.917,22 - 3.326,18	49.15
2.419,89 - 2.917,21	43.35
2.419,88 以下	42.15

#### 2) 国外出張手当

国内出張手当と同様、トルコ国外への出張手当に関しても一定金額までの所得控除が可能です。控除額は国ごとに定められています。(下記表参照)

留意点として、出張手当は交通費及び宿泊代として与えられることを前提としており、現地にて従業員が支払った宿泊代及び交通費を全額会社が負担する場合は、出張手当を与えても控除の対象とはならない点には注意が必要です。

**【国別所得控除対象手当：国外出張の場合】**

国名	通貨単位	所得控除対象出張手当 (1日)
アメリカ合衆国	USD	182
ドイツ	EUR	164
オーストラリア	AUD	283
オーストリア	EUR	166
ベルギー	EUR	161
デンマーク	DKK	1,238
フィンランド	EUR	148
フランス	EUR	160
オランダ	EUR	156
イギリス	GBP	115
アイルランド	EUR	155
スペイン	EUR	158
スウェーデン	SEK	1,359
スイス	CHF	283
イタリア	EUR	152
日本	JPY	31,405
カナダ	CAD	244
クウェート	KWD	50
ルクセンブルク	EUR	161
ノルウェー	NOK	1,193
ポルトガル	EUR	155
サウジアラビア	SAR	617
ギリシャ	EUR	158
コソボ	EUR	123
その他 EU 加盟国	EUR	127
その他	USD	157

以上

**株式会社東京コンサルティングファーム**

インド・中国・香港・ASEAN・中東・アフリカ・ラテンアメリカなど世界 27 か国に拠点を有し、各国への進出や進出後の事業運営についてトータルサポートを行っている

また、新興国投資に対応したデータベース「Wiki-Investment」を提供し、30 カ国の投資環境や会社法、税務、労務、M&A 実務といった内容を掲載

(URL <http://wiki-investment.com/>)

さらに「海外投資の赤本」シリーズとして、インド・中国・東南アジア各国・メキシコ・ブラジルなどの投資環境、拠点設立、M&A、会社法、会計税務、人事労務などの情報を網羅的かつ分かりやすく解説した書籍を出版している

問合せ先： [f-info@tokyoconsultinggroup.com](mailto:f-info@tokyoconsultinggroup.com)

## アジア主要都市の不動産マーケット & トピックス

### 第9回：北京

不動研（上海）投資諮詢有限公司

（一般財団法人日本不動産研究所 現地法人）

副総経理 韓 寧寧氏

一般財団法人日本不動産研究所国際部のアジア主要都市の担当者によるリレー形式で、各都市の不動産マーケットとトピックスについて寄稿させていただきます。今回の対象都市は北京です。

#### 北京の概要

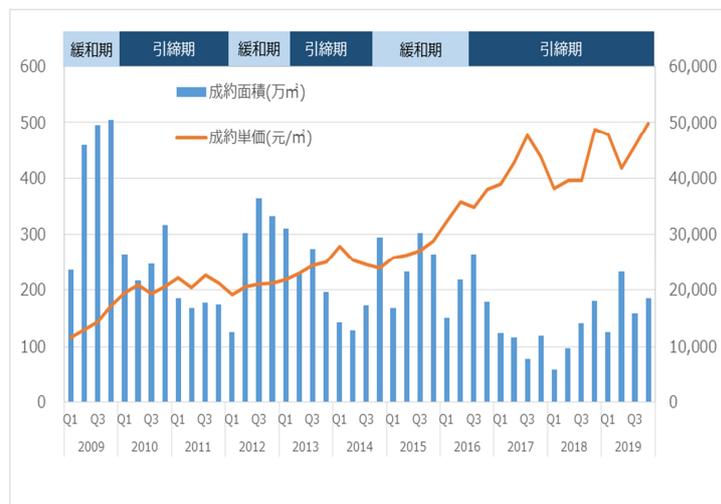
北京は中国の首都であり、3千年におよぶ歴史を有しており、中国の政治・文化の中心地でもあります。面積は約16.4千km<sup>2</sup>、常住人口は約2160万人で、東京圏（1都3県）面積（約13.5千km<sup>2</sup>）の1.2倍に東京圏の6割弱の人口がいる計算となります。また、2019年の名目GDPは約55.5兆円（3.5兆元）で、日本全体（557.7兆円<sup>1</sup>）の1割程度ですが、一人当たりでは約260万円（16.4万円）で、日本（442.0万円<sup>2</sup>）の6割弱に達する水準となっています。

北京経済は1999年から2010年までの二桁（08年を除く）の高度成長期を経て、11年に一桁成長に転じて以降、小幅な鈍化が続いていますが、19年末時点におけるGDP絶対値は99年の約16倍に達し、上海に次いで中国第2位の経済規模を有しています。また、産業別の割合は一次：二次：三次=0.3：16.2：83.5で、80%を超える第三次産業比率は一線級4都市の中でも群を抜いて高い水準といえます。

#### 北京の住宅市場

中国の不動産市場はマーケット主導ではなく、

政府政策によるコントロールの影響が大きいことから、政府主導による市場が形成されています。北京の住宅市場も同様で、下図では2009年以降北京市における新築分譲住宅の成約面積と価格の推移を示していますが、成約量は政策の強弱によって、増減がはっきりと分かれている状況です。一方で、成約価格は概ね右肩上がりの基調を維持しており、19年末の成約単価は09年初の4倍を超える水準まで上昇してきました。



（出所）北京市房管局及びその他公開資料に基づき不動研（上海）作成

中国における不動産コントロールの政策手段は大きく3種類が挙げられます：

1. 限貸令（住宅ローン条件の差別化）
2. 限購令（住宅購入資格の制限）
3. 限価令（住宅価格上昇目標の設定）

北京は上記のほか、中国初の「限競房」<sup>3</sup>と呼ばれる住宅向けの土地払下方式を実施しました。16年末以降、北京の住宅用地の払下はほとんど「限競房」となります。

近年における北京住宅市場の状況をみますと、不動産市場引締策による需要側の制限と供給不足が相俟って、成約面積は15年第4四半期以降11期連続で前年同期を下回っていましたが、19年第

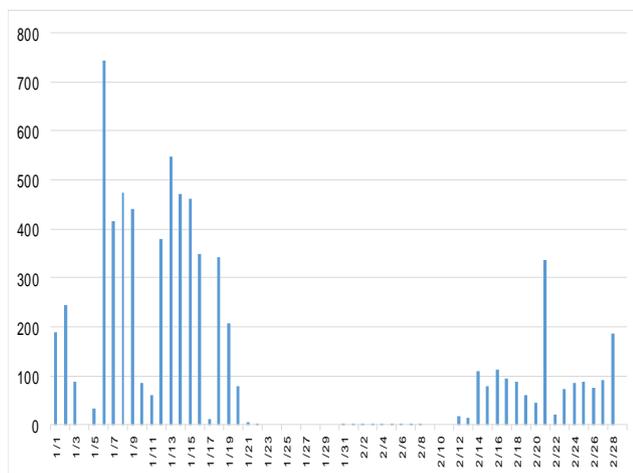
1 IMFによる2019年10月時点の推計値。

2 IMFによる2019年10月時点の推計値。

3 土地払下時に予め販売価格が制限されていた住宅。

3 四半期は 3 年ぶりのプラスに転じました。なお、19 年度の成約量（701 万㎡）は、統計数字がある 07 年以降の最低水準となった 17 年（438 万㎡）、18 年（479 万㎡）を大きく上回る結果となっています。ただし、この成約量の増加は、限競房、自住型住宅、共有産権住宅など、販売価格が制約された政策性住宅が昨秋以降に集中して供給された影響が大きいといえます。19 年第 1 四半期以降、こうした政策性住宅の成約量の全体に占める割合は顕著に増加しており、一時 8 割弱を占める場面もありました。

また、価格の制約を受けた政策性住宅が成約量の大半を占めることから、発表される価格動向に市況が反映されにくいという側面も見られます。19 年の月別成約単価の推移をみると、年間を通じて概ね 45,000～50,000 元/㎡のレンジで推移していますが、5 月には大量の共有産権住宅と立退用住戸の成約によって平均価格が下落し、また 11 月には成約単価が 10 万元/㎡を超える高額物件の影響で平均価格が上昇するといった状況もありました。



（出所）北京市房管局資料に基づき不動産研（上海）作成

上図では 20 年 1 月以降の北京における住宅成約戸数の日次推移を示しています。新型コロナウイルスの影響で、外出の制限や住宅販売センターの閉鎖等により住宅市場は一時的な停滞がみられていましたが、2 月 10 日以降企業の再開、外出制限

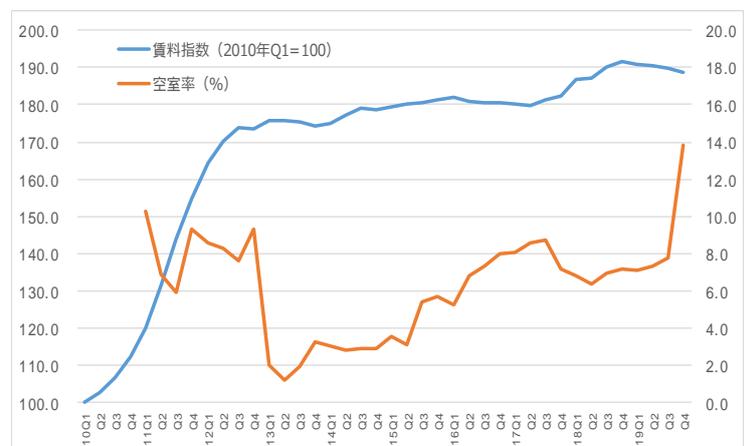
の緩和、デベロッパーによるオンライン販売等も相まって、住宅の成約量は徐々に回復しつつある様子が窺えます。

### 北京のオフィス市場

北京のオフィス市場は国内外の旺盛な賃貸需要とタイトな供給により、賃料は過去 10 年、概ね右肩上がりの傾向が続いていました。

2019 年に入りマクロ経済の先行き不透明感や国内金融監督管理の厳格化により、これまで需要の中心であった金融や IT 系企業の拡張・移転ニーズが減退し、さらに大規模な新規供給を受けて状況が一転しました。

19 年年初より賃料は軟調に推移し、空室率も 19 年第 4 四半期時点には 10 年以降の最高水準に達するなど、10 年以降急速に発展してきた北京のオフィス市場にとって、2019 年は転換期ともいえる状況となりました。



（出所）仁達データベースに基づき不動産研（上海）作成

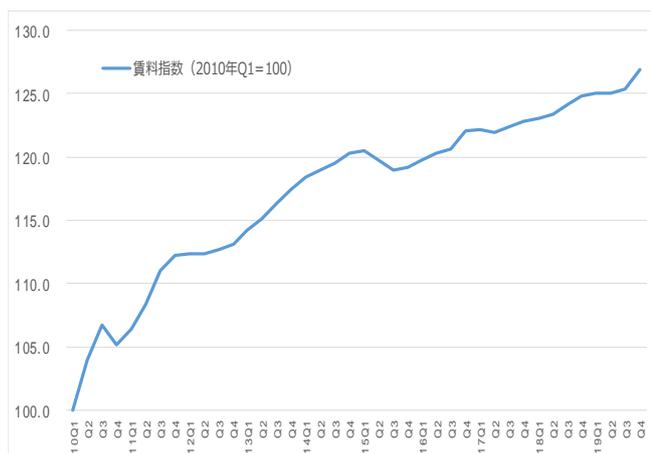
今年もコア CBD、サブ CBD 及び新興オフィスエリアを合わせて 80 万㎡超の新規供給が見込まれており、マクロ経済の先行きが不透明な中、継続した新規供給による更なる空室率の上昇や賃料の調整が懸念されています。

ただし、北京市政府が公表した都市計画によると、東、西、北五環線内及び南四環線内の範囲でオフィスの新規開発が禁止されるため、中心部の

オフィス供給は今後限定的であることから、上述のようなマーケットの需給緩和も一時的との見方が支配的です。

### 北京の商業施設市場

北京の商業店舗賃料は下図で示した通り、2010年以降は顕著な右肩上がりの傾向が続いています。



(出所) 仁達データベースに基づき不動産研(上海)作成

特に19年より「首店(初出店)経済」や「夜間経済」政策の推進を背景に、国際アパレルブランドや飲食店の出店が活発で、更に「モノ」消費から「コト」消費への変化に呼応して、体験型店舗の新規開業も目立っています。また、商業施設のグレードアップ・リニューアル後の再開にも注目が集まっています。例えば、16年に中信資本に買収された「美羅城」はグレードアップ・リニューアルを経て、19年末に「芳園里 ID MALL」と改称し、プレオープンしました。高級スーパーや子供向けの塾・体験施設、スパなど、周辺の中高所得世帯をターゲットとするテナントを積極的に誘致し、競合施設との差別化を図っています。

北京市政府が発表した都市計画によると、東、西、北四環線内及び南三環線内の範囲において、面積1万㎡以上の商業施設の新規開発が禁止されています。このため、今後市中心部における商業施設の供給は既存商業施設のグレードアップ・リニューアルが中心となり、新設施設は近隣住民ニ

ーズを満たすための郊外部商業施設に限られることとなります。

需要面においては、新型肺炎の影響で、経済や消費の先行きに不透明感が増しているものの、上述の「首店(初出店)経済」や「夜間経済」等の消費刺激策が商業市場を活性化させ、また、オンライン消費の急速な進展等を鑑みると、商業店舗市場は今後も低位な空室率と堅調な賃料水準を背景に底堅く推移いくといえます。

### トピックスー雄安新区について

雄安新区は中国共産党中央と国务院の認可を受けて2017年4月1日に正式に設立された国家級新区で、その範囲は河北省の雄県、容城、安新の三県と一部の周辺地域に及び、当初約100km<sup>2</sup>、中期200km<sup>2</sup>、将来的に2,000km<sup>2</sup>を新たに開発し、35年までに約2兆元を投じて最先端の未来都市を創造する計画で、深圳経済特区や上海浦东新区に次ぐ全国的意義を持った新区、千年の大計としての国の大事業と位置付けられています。



(出所) 雄安新区公式サイト

中国の首都である北京は経済の発展とともに抱えている人口急増、環境汚染、交通渋滞といった「大都市病」を解決するために、14年2月に京津

冀（北京、天津、河北）協同発展という重要な国家戦略を打ち出しました。しかし、同戦略の遂行にあたっては、京津冀地域における地域間格差をどのように是正するかが重要な課題となりました。そこで非首都機能を分散させることで京津冀地域内の役割分担を新たに構築し、河北省における産業構造のアップグレード促進を図ることとなり、雄安新区計画が誕生した経緯にあります。17年9月に批准された「北京都市計画マスタープラン（2016年-35年）」には、北京市の人口を20年に2,300万人以下にコントロールし、「北京都市副中心」（北京通州区）と「雄安新区」に都市機能の移転を図ると言及されています。なお、雄安新区計画の発表後、「雄安新区」というキーワードは、中国国内メディアで頻りに報道され、人民日報上で発表された「17年中国メディア10大熱詞（流行語）」として、「19党大」や、その党大会で習主席が言及した「新時代」などと並びランクインしました。

雄安新区は主に4つの目的で計画されています：北京の非首都機能の集中的な分散、人口経済密集地区の優良な開発新モデルの探索、京津冀の地域配置と空間構造の調整・改善、イノベーションの駆動による新たな発展エンジンの育成。また、中国社会科学院によると、雄安新区は伝統的な製造業を誘致せず、新世代情報技術や無人化技術といったハイテク技術を活かした産業とそれを支える研究機関、大学を誘致するとしています。その中では、日本の筑波研究学園都市をモデルにした部分もあると言われています。実際に、中国IT企業を代表するアリババ、騰訊（テンセント）、百度、京東金融などが既に進出許可を取得しており、アリババ、テンセント、百度は相次いで雄安新区と協力関係を結んでいます。

### 最後に

不動産市場を分析する上では、その市場における用途毎の性質やプレーヤーの位置づけと役割、

政策動向などを正しく認識することが重要です。弊所は、中国に現地法人を設立し、また現地の提携先などとともに収集、分析するなど、お客様のニーズに合わせて多様な対応が可能な体制を構築しております。

日本や中国本土との市場の相違を捉え、多角的な視点で市場を分析することによって、海外進出、開発、投融資などのあらゆる場面における不動産関連業務をご支援させていただきたいと考えております。是非お気軽にご相談ください。

### 不動研（上海）投資諮詢有限公司

#### 【会社概要】

日本最大手の不動産鑑定評価機関である一般財団法人日本不動産研究所の100%出資の上海現地法人。2014年5月設立。中国国内では北京中誠君和国際資産評価有限公司や北京仁達房地產評価有限公司等国内大手評価機関が傘下となる持株会社-北京中誠君和国際信息諮詢有限公司（H&H International Consulting、略称HIC）と連携し、日系企業に向けた中国全土のあらゆる不動産評価、会計目的やM&A等の持分譲渡に伴う資産評価などの業務のほか、中華圏からの対日不動産投資等に係るコンサルティングを展開。直近は北京や上海などの大都市からの工場移転、撤退などに係る移転先候補の選定、資産売却などのサポート機会が多い。

#### 【お問い合わせ先】

不動研(上海)投資諮詢有限公司  
(一般財団法人日本不動産研究所 現地法人)  
粕谷 孝治 [koji-kasuya@jrei.jp](mailto:koji-kasuya@jrei.jp)  
韓 寧寧 [ningning-han@jrei.jp](mailto:ningning-han@jrei.jp)

一般財団法人日本不動産研究所  
国際部 TEL：03-3503-5347  
岡山支所 TEL：086-223-3842